

**UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

DOM

Afsagt den 1. februar 2016 af Østre Landsrets 7. afdeling
(landsdommerne Karen Hald, Ib Hounsgaard Trabjerg og Finn Morten Andersen).

7. afd. nr. B-962-15:

Boligselskabet AKB, København

(advokat Søren Lund Rasmussen)

mod

CFD

(advokat Jeppe Brandorff Stefansen)

Københavns Byrets dom af 7. april 2015 (BS 7C-270/2014) er anket af Boligselskabet AKB, København, med påstand om frifindelse, subsidiært stadfæstelse.

Indstævnte, CFD, har nedlagt påstand om, at Boligselskabet AKB, København, til CFD skal betale 415.399 kr. med tillæg af procesrente, som principalt beregnes af den del af den månedlige leje, der ydes afslag for, regnet fra lejens forfaldsdato, og subsidiært beregnes af 170.805 kr. fra sagens anlæg den 20. januar 2014, til betaling sker og af 244.594 kr. fra tidspunktet for indgivelse af påstandsdokumentet den 6. oktober 2014, til betaling sker.

Det beløb, som CFD påstår sig tillagt, er for landsretten opgjort som en tredjedel af den betalte leje for perioden 1. september 2013 – 28. februar 2015.

Procedure

Parterne har for landsretten i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det lægges efter bevisførelsen, herunder navnlig indholdet af det optagne syn og skøn, til grund, at metrobyggeriet har medført støjgener i et omfang, der indebærer, at CFD i perioden 1. september 2013 – 28. februar 2015 ikke fuldt ud har kunnet anvende lejemålet Jagtvej 223, København Ø, som forudsat i lejekontrakten.

Hverken CFD eller Boligselskabet AKB, København, havde på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse i 1999 noget kendskab til et kommende metrobyggeri. Landsretten finder imidlertid, at Boligselskabet AKB, København, som udlejer er nærmere end CFD til at bære risikoen for de med metrobyggeriet forbundne langvarige støjgener, som overstiger en almindelig tålegrænse.

Under disse omstændigheder tiltrædes det derfor, at CFD kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, jf. erhvervslejelovens § 18, stk. 2. Efter karakteren og omfanget af støjgenerne tiltræder landsretten endvidere, at det forholdsmæssige afslag fastsættes som anført i byrettens dom. Landsretten har herved navnlig lagt vægt på, at støjgenerne navnlig har været koncentreret om de nordvendte lokaler på de to øverste etager i lejemålet.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Der er ikke grundlag for at ændre byrettens omkostningsafgørelse. Boligselskabet AKB, København, skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger for landsretten til CFD med 40.000 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Boligselskabet AKB, København, betale 40.000 kr. til CFD.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 01-02-2016

Ulrik Schaarup
Retsassistent